

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hyvelbänken 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anders Ola Höök	Ledamot
Camilla Helene Strömberg	Ledamot
Nils Per Jonatan Svensson	Ledamot

Annika Johanna Bjuhr Escalante	Suppleant
Olle Bo Waldemar Södergren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
-----------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Jessica Bossén
Anneli Larsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
inköp av ny tvättmaskin till tvättstuga	2019	
markarbete/rabatt, port 12	2019	
takrenovering/takbyte	2018	Tidigare renovering av tak ej fackmannamässigt utfört
Radonmätning	2018 - 2019	
OVK-kontroll	2018 - 2019	
Ny isolering på vindarna	2018	
fasadrenovering/fasadbyte	2018	Tidigare renovering av fasad ej fackmannamässigt utfört
rengöring av ventilationskanaler	2018	
Installation värmepanna	2017	
Fällning av riskträd	2013	
Inköp av nytt torkskåp	2012	
Lagning av stormskador på tak	2012	
Installering av fibernät på grundnivå	2012	
Radonmätning	2012	
Byte av sopsorteringsystem	2011	
Spolning av samtliga köksavlopp	2010	
Radonmätning	2010 - 2011	
Reparation av takras i trappuppgång	2010	
Sanering av fuktskador i 7 lgh	2010 - 2011	Försäkringsärende
Fasadrenovering	2010	
Energideklaration	2009	
Fasadvätt	2009	
Fasadvätt	2009	
Målning och iordningställande av föreningslokal	2009	
Inventering avlopp i kök och badrum, Anticimex	2009	
Utbyte av fläktsystem	2008	
Renovering av skorstenar	2008	
Målning av trapphus	2008 - 2009	
Elstambyte	1990 - 1991	
Rörstambyte	1990 - 1991	
Nya balkonger	1990 - 1991	
Renovering av balkonger	1990 - 1991	
Nyinstallation hiss		hiss saknas
Planerat underhåll	År	
låsbyte i allmänna utrymmen	2020	
Översyn av ventiler till radiatorer	2020	
se över armaturer i allmänna utrymmen	2021	
Översyn och upprustning av föreningens tvättstuga	2021	
Förvaltning		
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.		
Avtal	Leverantör	
Teknisk förvaltning	SBC/T&T Förvaltning	
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har flyttat över befintligt lån från Swedbank till Nordea och har då omförhandlat till förmånligare ränta. Föreningen har även sålt av de aktier som sparats i fonder hos Swedbank.
- Ett avloppsrör är lagat i källaren vid port 6.
- Upprustning av föreningens rabatt utanför port 12 har genomförts under hösten.
- Ny tvättmaskin i tvättstuga har installerats.
- Tillsynen av skyddsrummen är nu avslutad och godkänt då alla anmärkningar är åtgärdade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	849	848	849	849
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 256	10 279	6 816	6 834
Elkostnad/m ² totalyta	29	24	22	20
Värmekostnad/m ² totalyta	158	137	136	147
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	37	36	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	112	89	119	149
Soliditet (%)	14	15	23	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-326	-374	11	346
Nettoomsättning (tkr)	1 486	1 484	1 486	1 486

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 750 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	608 021	0	0	608 021
Upplåtelseavgifter	676 720	0	0	676 720
Fond för yttre underhåll	2 214 985	361 388	0	1 853 597
S:a bundet eget kapital	3 499 726	361 388	0	3 138 338
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-227 219	-361 388	-373 707	507 876
Årets resultat	-326 324	-326 324	373 707	-373 707
S:a ansamlad förlust	-553 543	-687 712	0	134 169
S:a eget kapital	2 946 182	-326 324	0	3 272 507

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 486 152	1 484 152
Summa rörelseintäkter		1 486 152	1 484 152
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 004 842	-646 559
Övriga externa kostnader	Not 4	-227 976	-750 123
Personalkostnader	Not 5	-23 588	-23 656
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-441 812	-282 505
Summa rörelsekostnader		-1 698 218	-1 702 843
RÖRELSERESULTAT		-212 066	-218 691
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81 441	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 700	-155 016
Summa finansiella poster		-114 258	-155 016
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-326 324	-373 707
ÅRETS RESULTAT		-326 324	-373 707

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 284 741	1 284 741
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 214 985	1 853 597
Summa bundet eget kapital		3 499 726	3 138 338
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-227 219	507 876
Årets resultat		-326 324	-373 707
Summa fritt eget kapital		-553 544	134 169
SUMMA EGET KAPITAL		2 946 182	3 272 507
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 839 709	7 966 634
Summa långfristiga skulder		8 839 709	7 966 634
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 109 043	10 022 118
Leverantörsskulder		75 837	406 930
Skatteskulder		73 278	71 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	202 776	137 277
Summa kortfristiga skulder		9 460 934	10 637 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 246 825	21 877 070

d

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	7 594	5 391
	Städning entreprenad	3 349	3 261
	OVK Obl. Ventilationskontroll	23 250	0
	Myndighetstillsyn	23 825	2 825
	Förbrukningsmateriel	7 756	1 459
	Brandskydd	0	2 232
		65 774	15 168
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	4 725	2 450
	Tvättstuga	2 191	16 128
	Soppantering/återvinning	7 000	0
	Entré/trapphus	9 100	0
	Lås	2 967	5 190
	VVS	9 844	0
	Ventilation	72 250	0
	Elinstallationer	13 614	5 254
	Fasad	0	14 738
	Skador/klotter/skadegörelse	23 125	0
		144 816	43 760
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	63 828	0
	Tvättstuga	46 250	0
	Mark/gård/utemiljö	61 250	0
		171 328	0
	Taxebundna kostnader		
	El	50 047	41 826
	Värme	276 404	240 177
	Vatten	66 211	65 100
	Sophämtning/renhållning	17 380	16 947
	Grovsopor	5 641	0
		415 683	364 050
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	99 711	95 345
	Tomträttsavgäld	65 625	87 500
	Kabel-TV	4 726	4 637
		170 062	187 482
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	37 179	36 099
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 004 842	646 559

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	984	0
	Juridiska åtgärder	0	16 250
	Revisionsarvode extern revisor	14 569	14 569
	Föreningskostnader	39 412	1 298
	Fritids- och trivselkostnader	1 421	0
	Förvaltningsarvode	163 548	158 548
	Administration	4 086	167 675
	Konsultarvode	3 956	387 163
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 620
		227 976	750 123

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Nominellt värde	Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
Kapitalinvest	0	0	0	109 211
		0	0	109 211

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	40 866	40 272
Klientmedel hos SBC	1 556 776	2 025 492
	1 597 642	2 065 764

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Tomträttsavgäld	21 875	0
Vattenkostnader	4 710	0
	26 585	0

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	1 853 597	1 785 959
Reservering enligt stadgar	361 388	361 388
Omföring från Reservfond	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-293 750
Vid årets slut	2 214 985	1 853 597

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,973 %	5 382 118	5 382 118	2020-08-24
Nordea	1,050 %	3 726 925	3 766 925	2020-11-11
Nordea	0,000 %	0	3 000 000	Löst lån
Nordea	1,300 %	4 239 709	4 239 709	2022-08-17
Nordea	0,000 %	0	1 600 000	Löst Lån
Nordea	1,150 %	4 600 000	0	2024-07-17
Summa skulder till kreditinstitut		17 948 752	17 988 752	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 109 043	-10 022 118	
		8 839 709	7 966 634	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 748 752 kr.

d

Styrelsens underskrifter

ENSKEDE den 20 / 4 2020



Anders Ola Höök
Ledamot



Camilla Helene Strömberg
Ledamot



Nils Per Jonatan Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Hyvelbänken 3, org.nr 714000-2226.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Hyvelbänken 3 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen
avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller
inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Hyvelbänken 3 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4 maj 2020



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 486 000	1 486 141	1 486 000
Öresutjämnning	0	11	0
Övriga intäkter	0	0	0
	1 486 000	1 486 152	1 486 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-7 594	0
Städning entreprenad	-4 000	-3 349	-21 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-23 250	0
Myndighetstillsyn	-3 000	-23 825	0
Gård	0	0	-5 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-7 756	-7 000
Brandskydd	-3 000	0	0
	-17 000	-65 774	-33 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-35 000	0	-40 000
Brf Lägenheter	0	-4 725	0
Tvättstuga	0	-2 191	0
Sophantering/återvinning	0	-7 000	0
Entré/trapphus	0	-9 100	0
Lås	0	-2 967	0
VVS	0	-9 844	0
Ventilation	0	-72 250	0
Elinstallationer	0	-13 614	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-23 125	0
	-35 000	-144 816	-40 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-150 000	0	-157 200
Gemensamma utrymmen	0	-63 828	0
Tvättstuga	0	-46 250	0
Fasad	0	0	-375 000
Mark/gård/utemiljö	0	-61 250	0
	-150 000	-171 328	-532 200
Taxebundna kostnader			
El	-44 000	-50 047	-41 000
Värme	-250 000	-276 404	-249 000
Vatten	-66 000	-66 211	-63 000
Sophämtning/renhållning	-18 000	-17 380	-18 000
Grovsopor	0	-5 641	0
	-378 000	-415 683	-371 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-100 000	-99 711	-97 000
Tomträttsavgäld	-88 000	-65 625	-88 000
Kabel-TV	-5 000	-4 726	-5 000
	-193 000	-170 062	-190 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-37 000	-37 179	-37 000
	-37 000	-37 179	-37 000